

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14944 *Resolución de 7 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Albocàsser-Morella, por la que no practica la inscripción de una obra nueva declarada en un título de donación por albergar dudas en cuanto a la identidad de la finca, al entender que el exceso de cabida en realidad encubre un negocio traslativo o una operación de modificación de entidad hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. C. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Albocàsser-Morella, don Javier Anastasio Martínez Talamantes, por la que no practica la inscripción de una obra nueva declarada en un título de donación por albergar dudas en cuanto a la identidad de la finca, al entender que el exceso de cabida en realidad encubre un negocio traslativo o una operación de modificación de entidad hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura de ampliación de obra nueva y donación otorgada el 26 de julio de 2025 por el notario de Alcalà de Xivert, don Rafael Rivas Andrés con el número 1.018 de su protocolo, doña M. C. A. P., titular registral de la finca 2.454 del término de Sierra Engarcerán, declara una ampliación de obra sobre la misma y la dona a su hijo, don J. C. C. A., siendo su referencia catastral 001801600YK56E0001OY, correspondiente a la construcción, la cual se integra en una parcela catastral mayor que tiene por referencia 12105A003000500000MG, de la que resulta que la casa está compuesta, además, de "corrales y horno" según manifiestan los otorgantes. Se incorpora al título un certificado de equivalencia municipal de la finca, una georreferenciación alternativa con informe de validación gráfica de resultado positivo, cuyo CSV es: (...) y un informe catastral sobre la ubicación con CSV: (...), ambos emitidos por la Sede Electrónica del Catastro.

II

Dicha escritura se presenta en el Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella el día 11 de agosto de 2025, causando el asiento de presentación 1.317 del Diario 2025, siendo calificado negativamente por el registrador mediante nota de calificación de fecha 8 de septiembre de 2025, notificándose al presentante el mismo día, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

Se presenta escritura de herencia en la que se solicita la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca registral 2454 de Sierra Engarcerán, perteneciente a este Distrito Hipotecario.

Dicha finca consta inscrita como una casa masía de 103 m², de planta baja y un piso, si bien ahora se dice que la misma se corresponde con una finca rustica de 217 m²,

parcela 50 del polígono 3, en cuyo interior existe una casa masía compuesta de planta baja y un piso de 103 m².

Se declara una ampliación de la construcción existente consistente en una planta más, haciendo constar en la descripción de la obra que la edificación ocupa en solar 138 m² y en terreno sobrante está destinado a patio/jardín de 79 m².

Es por ello que se entiende que la casa masía que consta inscrita se corresponde únicamente con la construcción cuya ampliación se declara de 138 m² pero deberá inmatricularse la parte de finca destinada a patio/jardín de 79 m².

En consecuencia, existen dudas en cuanto a la identidad de la finca y la posibilidad de que el exceso de cabida en realidad encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

En cuanto a la naturaleza de los excesos o defectos de cabida, es reiterada y consolidada la doctrina de la Dirección General en aquellos supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica, que el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

Señalaba la resolución de 17 de octubre de 2019 o 21 de julio de 2021: “Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: “a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que sé acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente”.

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado”.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Anastasio Martínez Talamantes registrador/a titular de Registro de la PROPIEDAD de Albocàsser-Morella a día ocho de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, don J. C. C. A. interpuso recurso mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2025, con fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 6 de octubre de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«I. Previo sobre el sistema de seguridad jurídica preventiva y el carácter dubitativo de las personas. De acuerdo en que la ley es como es, pero no deja de ser lamentable

que el sistema de seguridad jurídica preventiva española, que tan grandes frutos ha dado en los últimos tres siglos, acabe dependiendo del carácter subjetivo de las personas, pues entre éstas (y entre los registradores) las hay que dudan mucho, otras dudan poco y otras nada o casi nada... en fin...

II. La calificación no ofrece alternativas inmediatas.

En cualquier caso, es extraño que la calificación no haya, al menos, ofrecido la posibilidad de inscribir la finca con la antigua descripción para evitar males mayores.

III. Las dudas surgen porque la calificación ni tan siquiera menciona los tres elementos que podrían dar certeza: certificado municipal, validación positiva del Catastro y existencia de "corrales/horno".

La calificación, no es que no tenga en cuenta estos tres elementos, es que ni los menciona, con lo cual no es de extrañar que puedan surgir dudas.

En efecto, nada se dice de la existencia de un certificado de equivalencia municipal que sitúa la finca en una localización exacta con la referencia de la masía (...1OY) y del terreno (Parcela 50 del Polígono 3).

Tampoco se mencionan los nuevos planos geo coordinados que están validados "positivamente" en el Catastro.

Pero tal vez lo más llamativo sea el total olvido de que la donante recibió esta masía en Escritura de herencia (Notario Rivas, n.º 364 del 2011), y a su vez eso provenía de una donación que se hizo en 1.975, y en todas las Escrituras, incluida la calificada se decía que había una "casa de 103 m² y también que "tiene corrales anexos y derecho a horno".

O sea, siempre ha sido la casa y algo más, lo que ocurre es que son descripciones muy antiguas y en aquella época lo que interesaba a la gente era proteger lo más importante, "la casa", y por eso en catastro y registro era lo único que constaba, lo otro era accesorio.

Es inexplicable que la calificación no haga la más mínima referencia a la declaración de "corrales-horno" por más que son reveladores de dos cosas fundamentales: que la finca completa es más que la casa, y que lo que ocurre es que la inscripción registral es muy antigua y errónea.

Si se unen todos los elementos que constan en la Escritura, no hay dudas sobre la identidad de la finca, más allá de los muy comunes errores en las descripciones antiguas de fincas en el registro.

IV. Las dudas subsisten dado que quien las tiene no utiliza el procedimiento del Art 199 LH para despejarlas.

La opinión del recurrente es clara: no hay dudas posibles si se conjugan todos los elementos que constan en la Escritura.

Ahora bien, dando por supuesto que el carácter dubitativo de las personas es cosa variable en cada una de ellas, se podría admitir que en determinado asunto unas personas duden más que otras.

Pero lo que ya no se acaba de entender muy bien es que quien dude, no utilice para acabar con sus dudas el procedimiento que se ha diseñado específicamente para ello.

En efecto, en la Escritura se dice

"...que se inscriba la finca con la descripción actualizada que figura en el citado documento... con aplicación, en caso de dudas fundadas, del artículo 199 de la Ley Hipotecaria."

Y es que en este procedimiento del Art 199 LH el registrador notifica a todos los colindantes (Ayuntamiento incluido) para que pueden intervenir y corroborar (activa o pasivamente) las afirmaciones del solicitante de que la finca lleva así desde siempre.

Además, la tramitación de dicho procedimiento no impide que una vez finalizado (y recabada una información valiosísima sobre la verdadera situación de la finca), el registrador, si sigue dudando, califique negativamente.

Que el incremento de superficie de la finca sea más o menos importante, no es obstáculo, pues en tres Resoluciones de 3 de junio de 2020, de la Dirección General de

Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJYFP), se admite que se tramite el 199 LH aunque la superficie se incrementaba en más del doble:

“Esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que ‘el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación’.”

En la Res DGSJYFP de 19 de julio de 2022 se obligó al registrador a tramitar el procedimiento del Art 199 LH a pesar de que existía una validación negativa catastral de las nuevas geo coordenadas:

“Pero, la duda del registrador más importante fundamentada es la de que puede incluir la georreferenciación alternativa presentada la realidad física de una finca colindante inscrita a nombre de otro titular registral distinto.

Sin embargo, esa duda puede disiparse realizando los trámites del expediente del artículo 199...

Para ello, parece conveniente que, para obtener una calificación registral, basada en las dudas en la identidad de la finca, completamente fundamentada, que se desarrollen todos los trámites del expediente incluida la notificación a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, para que puedan realizar las alegaciones que estimen pertinentes, máxime cuando las mismas no vinculan la calificación registral.”

¿Qué decir en el presente caso en el que la validación del catastro es positiva, está avalada por certificado de equivalencia municipal y que en las Escrituras se lleva advirtiendo desde hace décadas que la inscripción es errónea pues la finca comprende la casa y además “corrales-horno”?

Y todavía más, pues el procedimiento del art. 199 LH se tiene que tramitar aun cuando esté en juego nada menos que el dominio público, pues hasta la simple oposición del titular de dicho dominio no es suficiente para paralizar la inscripción, a menos que presente un deslinde específico de la finca indicando los metros exactos que quedan afectados, pues si no se hace así, se inscribe con una simple nota marginal de advertencia; la Res DGSJFP de 12 de junio de 2025 10 dice así:

“...si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.”

V. Solución registral imposible y hasta peligrosa.

Por otro lado, la solución que se propone por el registro es de imposible cumplimiento, pues nada menos supone que el interesado inmatricule de manera independiente, parte de la finca que siempre ha estado como estaba.

Y claro para esa inmatriculación el interesado se tendrá que inventar un título que no es real, como si parte de la finca no estuviera donde siempre ha estado, y entonces

simular algo que no es real que se han recibido unos metros por una vía que nunca ha existido ¿y todo eso en documento público?

Por no hablar que para la inmatriculación habrá que concertar un Acta de Notoriedad complementaria de título público o un expediente de dominio, que el mismo registrador podría intentar liquidar del impuesto de Transmisiones y hasta con posibilidad de expediente de comprobación de valores.

Una vez creado "*ad hoc*" el documento de inmatriculación, se procede a la inmatriculación con más costes registrales, y posteriormente... ¿habría que agrupar con la finca que sí se inscribe?... lo que devenga nuevos costes registrales y el impuesto de Actos Jurídicos, siempre con posibilidad de comprobación de valores por el mismo registrador.

En fin, todo ello son cuestiones que no se detallan en la calificación y que hacen inviable la solución que propone.

Solicita.

Primero. Inscripción directa.—Se admita el presente escrito teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación dicha, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar Resolución que la revoque ordenando la inscripción de la Escritura sin más trámites, dado que contiene todos los elementos necesarios para ello.

Segundo. Subsidiario procedimiento del Art 199 de la Ley Hipotecaria.—

Si tras tener en cuenta todos los elementos de la Escritura a los que ni se refiere la calificación, todavía subsistieran las dudas del funcionario, se solicita que cumpla lo interesado en aquella y las Resoluciones citadas, y tramite el procedimiento del art. 199.

Tercero. Documentos.—Se acompaña al presente escrito copia de la Escritura calificada junto con la nota de calificación.

En Benicarló, a 3 de octubre de 2025.»

IV

El registrador de la Propiedad de Albocàsser-Morella emitió informe de fecha 8 de octubre de 2025, previo traslado al notario autorizante a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, ratificando su calificación, elevando el presente expediente a la Dirección General el mismo día.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 199 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2005 y 20 de diciembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 y 25 de abril y 16 de octubre de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) se solicita la inscripción de una declaración de ampliación de obra nueva sobre la finca 2.454 del término de Sierra Engarcerán consistente en una casa de dos plantas de 103 metros cuadrados, que linda por derecha con ámbito de la masía, por izquierda doña V. M y por fondo calle. La finca registral se corresponde con la parcela con referencia 001801600YK56E0001OY, correspondiente a la construcción, la cual se integra en una parcela catastral mayor, que tiene por referencia: 12105A003000500000MG. La ampliación de la obra determina que la casa se amplía hasta los 217 metros cuadrados, que linda frente o sur, resto de la parcela 50 del polígono 3.

b) el registrador emite calificación negativa, sin iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por entender que, en su día, se inmatriculó solo la casa y que ahora la porción sobre la que se pretende declarar la ampliación no constaba inmatriculada en su día, por lo que no puede procederse a su inmatriculación ahora por

la vía del artículo 199, pues se altera la realidad física amparada por el folio registral, lo que excede del ámbito de aplicación de dicho precepto.

c) el donatario de la finca interpone recurso alegando que la casa, desde su título de adquisición siempre contó con una porción de terreno destinado a corrales y horno, como constaba en la escritura de herencia por la que adquiere el donante, otorgada por el notario de Alcalà de Xivert, don Rafael Rivas Andrés, en el año 2011, con el número 364 de su protocolo, y en la escritura previa de donación del año 1975, de lo que se deriva que el objeto del derecho siempre fue la casa y algo más, aunque estemos ante descripciones antiguas y en aquella época lo que interesaba a la gente era proteger lo más importante, «la casa», que era lo único que se hacía constar en el Catastro y en el Registro, por ser el resto del terreno accesorio.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe hacerse dos apreciaciones, una de carácter formal referente al contenido del informe del registrador en defensa de la nota. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo en Resoluciones como la de 13 de septiembre de 2005, al elevar el recurso a la Dirección General, el registrador ha de acompañar el informe relativo a los trámites del expediente, como los relativos a la fecha de presentación del título, incidencias que hayan podido existir, fecha de la nota de calificación y el de la notificación al presentante, expresando la forma de la notificación a fin de que la Dirección General compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador. En el presente expediente el registrador se ha limitado a desarrollar los argumentos expresados en su nota de calificación, lo que puede hacer siempre que no se introduzcan nuevos fundamentos de Derecho no conocidos por el recurrente al formular el propio escrito de recurso, añadiendo una serie de consideraciones posteriores que no pueden ser tenidas en cuenta a la hora de resolver este recurso. Si bien ello no puede llevarle a omitir en el informe los aspectos procedimentales esenciales desarrollados en el seno del procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación ahora recurrida. Ahora bien, la falta de este informe no impide la continuación del procedimiento conforme al párrafo octavo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

3. Entrando en el fondo del asunto, el registrador se niega a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria porque, a su juicio, su tramitación no eludiría el hecho de que la porción sobre la que se pretende ampliar la obra nueva no se inmatriculó en su día. Y es que, como declaró la Resolución de 11 de abril de 2024, el registrador puede negarse a iniciar la tramitación del expediente manifestando sus dudas al inicio del procedimiento con el fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios. Para ello, según la Resolución de 25 de abril de 2024, las objeciones del registrador deben exponerse al inicio del expediente y, para que puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante su tramitación.

4. Procede, por tanto, determinar si la anterior doctrina ha sido aplicada correctamente por el registrador en el presente caso. Para ello hemos de partir de tres circunstancias. La primera consistente en el hecho de que los linderos registrales iniciales son por derecha entrando «ámbito de la masía», expresión bastante imprecisa, pero que deriva del hecho de que la parcela que se corresponde con la identidad de la finca, se ubica en una parcela catastral mayor, con referencia catastral: 12105A003000500000MG, con una superficie de 6.711 metros cuadrados, y por frente con calle. El segundo en que la parcela catastral, que se corresponde con la identidad de la finca, tiene por referencia catastral: 001801600YK56E0001OY catastrada con una superficie de 76 metros cuadrados, inferior a los 103 metros cuadrados que tiene de superficie registral, sin que dicha parcela catastral llegue a lindar por frente con calle, como ocurre con la descripción registral de la finca 2.454 del término de Sierra Engarcerán. Posiblemente, esa inexactitud catastral es la que lleva al recurrente a aportar una georreferenciación alternativa para poder delimitar perfectamente la finca y poder inscribir la ampliación de la obra. Ello es un indicio que nos puede llevar a determinar que, aunque en su día solo se hizo constar en la inscripción fue solo la casa

con su medición, la superficie comprendida dentro de los linderos era mayor, pues la finca debía llevar, de algún modo, hasta la calle que es su lindero frente. Ello determinaría la existencia de una descripción literaria inexacta, por lo que la descripción cuya inscripción ahora se solicita no alteraría la realidad física de la finca.

De igual modo procede referirse, como prueba indiciaria que justificaría tal conclusión, el propio informe municipal de equivalencia protocolizado en el título objeto de calificación, al disponer que: «Que según es de público conocimiento, por las averiguaciones practicadas, por declaración de los titulares catastrales y antecedentes obrantes en este Ayuntamiento, la finca inscrita en el registro de la propiedad de Albocàsser Morella, al Tomo 309, Libro 28, Folio 85, Finca n.º 2454, equivale al inmueble con referencia catastral 001801600YK56E0001OY y a parte del inmueble con referencia catastral 12105A003000500000MG en el cual se encuentra enclavado el primer inmueble referenciado, ambos sitios en (...) (Sierra Engarcerán)».

5. Como declaró la Resolución de 16 de octubre de 2024, dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha Ley. Para subsanar esas discrepancias la citada ley reformó el título VI de la Ley Hipotecaria, regulando los expedientes del artículo 199, ante el registrador y 201 ante el notario. A la vista de las circunstancias analizadas en el fundamento de Derecho anterior, de la descripción literaria inexacta pueden, efectivamente, derivarse dudas sobre la identidad de la finca. Pero, a diferencia de lo que entiende el registrador, las mismas pueden subsanarse con la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes y al Ayuntamiento, si el registrador así lo considera conveniente. La existencia del lindero registral frente con calle determina que, aunque en su día la descripción de la finca solo se refirió a la casa, la superficie comprendida dentro de los linderos debía ser mayor, por lo que pudiera resultar que no estamos ante un supuesto de inmatriculación encubierta, sino ante un supuesto de descripción literaria imprecisa, de la que pueden derivarse dudas de identidad, dudas que pueden disiparse con la tramitación del expediente.

Por ello, nos encontramos dentro del ámbito de la llamada rectificación de superficie, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 20 de diciembre de 2016, cuando declara: «Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: “a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, solo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la

descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada" (...)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación por no existir un evidente indicio aparente de inmatriculación encubierta, por lo que debe procederse a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con trámite de notificación a los colindantes para que, a la vista de las actuaciones, emita la calificación registral correspondiente.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.